

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für die  
Konversion des Zanders-Geländes  
07.03.2023



# Inhaltsverzeichnis

## Sitzungsdokumente

Niederschrift (öffentlich)	5
Anlage 1 zur Niederschrift: Gemeinsamer Antrag (CDU, B'90/GRÜNE, SPD, Bergische Mitte, FDP) zu TOP Ö5	15
Anlage 2 zur Niederschrift: Antrag der Fraktion Freie Wählergemeinschaft zu TOP Ö5	17



**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**

Datum  
**29.03.2023**  
Ausschussbetreuender Fachbereich  
**Stabsstelle Projekt Zanders-Areal**  
Schriftführung  
KatrIn Klaes  
Telefon-Nr.  
**02202-141220**

## **Niederschrift**

**Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes**  
**Sitzung am Dienstag, 07.03.2023**

Sitzungsort

**Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach**

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

**17:00 Uhr - 18:59 Uhr**

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

### **Sitzungsteilnehmer**

Siehe Niederschrift zu TOP Ö1

## **Tagesordnung**

### **Ö Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**
- 3 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden**
- 4 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 5 Nutzungsverteilung und Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal**  
*0135/2023*

- 6**     **Projektfahrplan zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Projektes Zanders-Areal - Konkretisierung 1. Halbjahr 2023**  
*0136/2023*
  
- 7**     **Haushaltsplanberatungen der Produktgruppe 09.015 für das Haushaltsjahr 2023**  
*0114/2023*
  
- 8**     **Anträge der Fraktionen**
  
- 8.1**   **Antrag der FDP-Fraktion vom 12.02.2023 (eingegangen am 14.02.2023): Mehr Tempo durch externe Projektentwickler und professionelle Vermarktung bei der Konversion des Zanders-Geländes**  
*0143/2023*
  
- 9**     **Anfragen der Ausschussmitglieder**

# Protokollierung

## Ö Öffentlicher Teil

### 1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit

Herr Buchen eröffnet um 17:00 Uhr die fünfte Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes in der X. Wahlperiode. Er stellt fest, dass der Ausschuss ordnungsgemäß und rechtzeitig einberufen worden sowie beschlussfähig sei.

Teilnehmende der heutigen Sitzung sind

Christian Buchen  
Dr. Michael Metten  
Vanessa Steinkrüger  
Harald Henkel (für Hermann-Josef Wagner)  
Oliver Renneberg  
Dr. David Bothe  
Theresia Meinhardt  
Beate Rickes  
Sascha Gajewski-Schneck ab 17:20 Uhr  
Dr. Josef Cramer  
Peter van Loon  
Andreas Ebert ab 17:05 Uhr  
Klaus W. Waldschmidt  
Berit Winkels  
Stephan Winkelmann  
Frank Cremer  
Fabian Schütz  
Wilfried Förster  
Friedhelm Bihn  
Iro Herrmann  
Niloofar Aghazadeh

sowie aus der Verwaltung

Frank Stein  
Ragnar Migenda  
Udo Krause  
Jonas Geist  
Katrin Klaes.

Herr Buchen verpflichtet Frau Steinkrüger als neue sachkundige Bürgerin zur Aufgabenwahrnehmung.

Als Unterlage der heutigen Sitzung benennt Herr Buchen die Einladung vom 15.02.2023 mit den dazugehörigen Vorlagen sowie den als Tischvorlage verteilten gemeinsamen Antrag der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/DIE GRÜNEN, SPD, Bergische Mitte und FDP sowie den ebenfalls als Tischvorlage verteilten Antrag der Fraktion Freie Wählergemeinschaft zu TOP Ö5. Die Anträge werden der Niederschrift als Anlagen beigefügt.

Herr Buchen weist darauf hin, dass ein Vertreter des WDR im Rahmen einer längerfristigen Reportage den öffentlichen Teil der Sitzung als Tonspur aufzeichne.

## **2. Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**

Da keine Einwendungen vorgebracht werden, gilt die Niederschrift als genehmigt.

## **3. Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden**

Keine.

## **4. Mitteilungen des Bürgermeisters**

Keine.

## **5. Nutzungsverteilung und Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal**

*0135/2023*

Herr Krause führt mittels einer Präsentation in die Thematik ein.

Herr Dr. Metten stellt klar, dass es sich – entgegen der Darstellung im Kölner Stadtanzeiger – nicht um einen CDU-Antrag, sondern um einen interfraktionellen Antrag handle. Die dadurch ausgedrückte Einigkeit hinsichtlich des Projekts Zanders-Areal sei ein gutes Symbol gegenüber der Bevölkerung und er hoffe, dass sich dieser Konsens auch in künftigen Ratsperioden mit anderen politischen Mehrheiten fortsetzen werde. Er wünsche, dass durch Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze auf dem Zanders-Areal die Auspendlerquote verringert und die Gewerbesteuererinnahmen erhöht werden könnten. Dies trage zugleich zur Reduzierung des Verkehrs bei. Ihm sei bewusst, dass die jetzt zu fassende Entscheidung lediglich eine Arbeitsrichtlinie für die Verwaltung darstelle, sie aber im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess durch Detailentscheidungen angepasst werden müsse, die sich unter anderem aus der beabsichtigten weitgehenden Nutzung des Bestands ergäben.

Herr Waldschmidt zeigt sich sehr zufrieden mit der interfraktionell beantragten Kompromisslösung. Er weist darauf hin, dass die Zanders-Konversion Folgeprojekte nach sich ziehen werde, wie etwa hinsichtlich der durch einen Umzug der Berufskollegs freiwerdenden Flächen, die gut für eine Wohnbebauung genutzt werden könnten.

Frau Meinhardt erklärt, ihr sei es wichtig, ein urbanes und lebendiges Quartier zu erhalten, das hinsichtlich der genauen Ausgestaltung noch Möglichkeiten offenlasse. Bei der Betrachtung der präsentierten Tortendiagramme zur flächenmäßigen Nutzungsverteilung könne sie sich nicht recht damit anfreunden, dass der Verkehr und die soziale Infrastruktur nahezu die gleichen Flächenanteile einnehmen würden. Sie hege jedoch die Hoffnung, dass in Anbetracht der angestrebten Mobilitätswende der Stellplatzschlüssel im Lauf der Zeit gesenkt werden könne. Sie bittet Herrn Krause, statt von „Park-Garagen“ eher von „Mobilitätshubs“ zu sprechen, da es nicht primär um Abstellflächen für Kraftfahrzeuge gehe, sondern um das Zusammenführen unterschiedlicher Verkehrsmittel.

Herr Winkelmann erläutert, dass die Architektur auch für höhere bzw. Solitärgebäude mittlerweile andere Möglichkeiten biete als noch in den 1970er Jahren, die heutzutage oftmals eine abschreckende Wirkung entfalte. Zudem sei eine attraktive Gestaltung beispielsweise auch mit vertikalen Gärten denkbar. Er bittet um Prüfung, ob die Mobilitätshubs unter die Erde gelegt werden könnten wie etwa im Kölner Rheinauhafen, wo ebenfalls eine Grundwasserproblematik bestehe. Dadurch könnten an der Oberfläche zusätzliche Bau- und Nutzflächen geschaffen werden.

Er gibt zu bedenken, dass es sich um ein kontaminiertes Gelände handle und es daher fraglich sei, ob sich Investoren finden ließen, die dort bauen wollten, und Mieter bzw. Käufer, die dort wohnen wollten. Die Frage stelle sich ebenso in Bezug auf die erforderlichen Grundschulen und Kindertagesstätten.

Bezüglich des Stellplatzschlüssels sei für ihn die Zahl 0,75 derzeit die Untergrenze, da der Schlüssel im stadtweiten Durchschnitt momentan bei rund 1,0 liege und er eine deutliche Verringerung noch nicht erwarte.

Frau Aghazadeh fragt mit Bezug auf die den Variantenrechnungen zugrunde gelegten 80 qm/ Wohneinheit, mit welcher Zielgruppe für die auf dem Zanders-Gelände entstehenden Wohnungen gerechnet werde. Migranten wohnten häufig in größeren Familien mit 3 oder 5 Kindern zusammen und benötigten demzufolge auch Wohnungen mit einer größeren Fläche als 80 qm.

Herr Krause erläutert, die 80 qm/ Wohneinheit mit einer Belegung von 2 Personen stellten lediglich einen Durchschnittswert dar, der allen Berechnungsvarianten als Annahme zugrunde gelegt worden sei. Es werde in dem zukünftigen Zanders-Quartier selbstverständlich sowohl größere als auch kleinere Wohnungen geben, die nicht sämtlich mit je 2 Personen belegt werden würden.

Herr Gajewski-Schneck begrüßt, dass mit dem vorliegenden Antrag eine interfraktionelle Verständigung auf eine Nutzungsdichte stattgefunden habe. Es sei wichtig, zukunftsgerichtet zu planen und die Zukunft nicht als lineare Fortsetzung der Gegenwart zu begreifen, denn die grundsätzliche Ausrichtung des Zanders-Geländes werde gewiss 100 Jahre lang Bestand haben. Deshalb plädiere er für eine ausreichende finanzielle Ausstattung im Rahmen der Konversion.

Herr Dr. Cramer konkretisiert, die Bezeichnung „urbanes Gebiet“ unter Punkt 1 des Antrags beziehe sich auf ein Gebiet mit urbaner Nutzung. Weiterer Wohnraum könne dadurch geschaffen bzw. Solitäre könnten dadurch vermieden werden, dass die Geschossflächenzahl erhöht werde; bereits eine Erhöhung um 0,2 sei dafür hilfreich.

Herr Ebert erläutert, bei einer gesamtstädtischen Betrachtung ergäben sich zur Deckung des Wohnraumbedarfs neue Möglichkeiten, beispielsweise auf dem Gelände, das derzeit durch die Berufskollegs genutzt werde. Jetzt müsse die Planung der Infrastruktur für das Zanders-Areal auf den Weg gebracht werden, da sie die Grundlage für die weitere Entwicklung und Nutzung des Geländes bilde.

Als zügig zu erledigende Hausaufgabe der Politik benennt er den Verkehr und dabei zentral die Frage der inneren Erschließung sowie der Anbindung des Geländes an die Umgebung innerhalb der Innenstadt. Er betont, dass der neu zu schaffende Wohnraum nicht für zusätzliche Einwohner, sondern primär für die Versorgung der bereits vorhandenen Stadtbevölkerung erforderlich sei. Die genaue Ausgestaltung der Bebauung sei letztlich den Investoren überlassen, denen damit ausreichend Gestaltungsfreiheit eingeräumt werde.

Herr Förster zeigt sich erfreut über den großen Konsens in diesem Ausschuss und sieht doch gewisse Punkte, denen er nicht zustimmen könne: Ursprünglich seien nach seiner Wahrnehmung auf dem Zanders-Gelände vor allem eine Wohnnutzung und lediglich rund 800 Arbeitsplätze beabsichtigt gewesen. Doch nun sei von 2.900 Arbeitsplätzen die Rede, obgleich ein Gewerbegebiet ausdrücklich nicht gewünscht sei. Diese Reduzierung des Wohnraums sehe er mit Skepsis. Trotz einer schrittweisen Beplanung und Bebauung des Geländes müsse das Projekt in absehbarer Zeit abgeschlossen werden; deshalb halte er die Vorgabe eines Zeithorizonts von 15 Jahren für angemessen und die Erstellung eines städtebaulichen Vorentwurfs für angezeigt.

Herr Schütz wünscht, dass die nun zu beschließende Nutzungsverteilung auch bei später wechselnden Ratsmehrheiten noch Bestand haben möge. Er habe sich für einen höheren Gewerbeanteil ausgesprochen, damit Bergisch Gladbach sich nicht vollends in ein Wohnquartier und eine Schlafstadt für Köln entwickle, und stimme dem im Antrag kundgetanen Kompromiss dennoch zu.

Herr Stein kündigt an, die Vermarktungsstrategie und -methodik werde in der nächsten Ausschusssitzung (16.05.2003) thematisiert werden. An Herrn Förster gewandt bekräftigt er, selbstverständlich sei ein rasches Vorankommen wünschenswert, doch sei eine Umsetzung binnen 15 Jahren unrealistisch, wie das Beispiel der Neuen Bahnstadt Opladen mit einer Projektlaufzeit von etwa 24 Jahren zeige. Er dankt den Beteiligten für die Erarbeitung des vorgelegten und auch für die

Verwaltung tragbaren Kompromisses sowie der Projektgruppe für die Ausarbeitung der verschiedenen Varianten und die Vorbereitung der dem Antrag entsprechenden Variante.

Herr Cremer erklärt sich bereit, den Kompromissvorschlag mitzutragen, obwohl er und seine Fraktion dabei nicht beteiligt worden seien. Aufgrund der derzeitigen Situation befürwortete er einen Stellplatzschlüssel von mindestens 0,75.

Herr Krause erläutert die aufgrund des interfraktionellen Antrags gegenüber dem Verwaltungsvorstand geänderte Nutzungsvariante.

Herr Buchen schlägt vor, statt über den Beschlussvorschlag der Vorlage nur über den interfraktionellen Antrag abzustimmen, zuvor jedoch über den Antrag der Fraktion Freie Wählergemeinschaft zu entscheiden. Darüber besteht Einvernehmen.

Herr Buchen lässt zunächst über den Antrag der Fraktion Freie Wählergemeinschaft abstimmen. Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes fasst einstimmig folgenden **Beschluss**:

**Der Antrag der Fraktion Freie Wählergemeinschaft wird abgelehnt.**

Sodann wird über den interfraktionellen Antrag abgestimmt. Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes fasst einstimmig folgenden **Beschluss**:

1. **Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes beschließt, der weiteren Entwicklung des Zanders-Areals das Leitbild eines „urbanen Gebietes“ zugrunde zu legen und somit ein neues gemischt genutztes Stadtquartier zu schaffen.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, der Entwicklung des Stadtquartiers für einen Zeithorizont von 20 – 25 Jahren folgenden Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal plus/ minus eine Schwankungsbreite von 10 % beim Wohn- bzw. Gewerbeanteil als Zielgröße zugrunde zu legen:**
  - a. **Die Variante 3 „gleiche Personenanzahl Wohnen und Gewerbe“ bildet mit den errechneten Flächenbedarfen (benötigte Bruttogeschossflächen) für Wohnen, Arbeiten, Soziale Infrastruktur und Stellplätze sowie den in der Sachdarstellung der Vorlage beschriebenen und der Variantenberechnung zugrunde liegenden Gedanken und Annahmen die Basis.**
  - b. **Die in Variante 3 angenommene Anzahl Wohneinheiten wird durch die Planung von zwei höheren Solitärgebäuden auf dem Zanders-Gelände (mit dem Fokus auf Wohnnutzung) um rund 115 Wohneinheiten erhöht.**
  - c. **Der Stellplatzschlüssel Wohnen wird zu Projektbeginn mit 0,75 angenommen und die zu planenden Mobilitätshubs werden dementsprechend ausgerichtet. Die Mobilitätshubs sind so zu gestalten, dass aufgrund eines sich ggf. verändernden Mobilitätsverhaltens der Stellplatzschlüssel während der Projektlaufzeit auch auf 0,5 verringert und die hierfür verwendeten Flächen nachträglich auch einer anderen Nutzung (Wohnen bzw. Arbeiten) zugeführt werden können.**
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der unter 2. beschlossenen „Erweiterten Variante 3“ eine blockbezogene Verräumlichung von Nutzungen zu erstellen und zur Sitzung des Ausschusses am 16.05.2023 eine Vorlage zur „städtebaulichen Konzeption“ (Nutzung, Typologie, Höhenentwicklung, bauliche Dichte) zu erarbeiten.**

6. **Projektfahrplan zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Projektes Zanders-Areal - Konkretisierung 1. Halbjahr 2023**  
0136/2023

Es besteht Einvernehmen, auf eine ausführliche Präsentation des Zeitplans zu verzichten, da diese bereits durch die Vorlage vorgestellt worden sei.

Herr Buchen erläutert, es sei – in Abkehr von der bisherigen Arbeitsweise des Interfraktionellen Arbeitskreises Zanders-Areal - vereinbart worden, dass stets etwa zwei Wochen vor einer Sitzung des Zanders-Ausschusses der Interfraktionelle Arbeitskreis tage, um die Verwaltungsvorlagen inhaltlich vorzubereiten. Bezüglich der Zeitplanung für das laufende Halbjahr bittet er Herrn Krause im Folgenden insbesondere um Ausführungen zu den Planungen der Exkursion und der Klausurtagung.

Herr Krause kündigt an, in der Sitzung des Interfraktionellen Arbeitskreises am 2. Mai würden die Sachstände und beabsichtigten Beschlüsse des Ausschusses für dessen Sitzung am 16. Mai vorgestellt und diskutiert werden.

Die Sachstände zu den beiden beauftragten und in Erstellung befindlichen Infrastrukturgutachten („Wasserstudie“ und „Energetische Studie“) sollten im Arbeitskreis am 21.06.2023 vorgestellt und im Ausschuss am 07.09.2023 entsprechende Grundsatzbeschlüsse zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Planung für die im April vorgesehene gemeinsame Exkursion („städtebauliche Projekte“) gestalte sich wegen der Finanzierung schwierig, da der Haushalt für dieses Jahr noch nicht beschlossen und rechtskräftig sei. Überdies müsse die Exkursion aus dem Budget der Projektgruppe bezahlt werden, sei dort aber noch nicht veranschlagt worden. Aus seiner Sicht ergäben sich nun die folgenden Alternativen: Die Exkursion werde entweder auf den Herbst verschoben, da dann die Finanzierung der Exkursion durch Haushaltsmittel voraussichtlich gesichert sei, oder man fahre auf eigene Kosten.

Auf die Frage Herrn Waldschmidts, mit welchen Kosten ungefähr zu rechnen sei, kann Herr Krause derzeit noch keine Angaben tätigen.

Herr Schütz fragt, ob die Exkursion im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung oder auf andere Weise ermöglicht werden könne. Es sei in seinen Augen nicht sinnvoll und könne keine nennenswerten Erkenntnisse bringen, im Mai entsprechende Beschlüsse zu fassen und sich erst hinterher vergleichbare Projekte anzusehen.

Herr Stein erläutert, im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung (§ 82 Gemeindeordnung NRW) seien neben pflichtigen Ausgaben vor allem Ausgaben zur Fortführung von Projekten zulässig, doch die entsprechende Subsumtion dieser Exkursion könne bezweifelt werden. In jedem Fall sei für eine Dienstreise unter Beteiligung von Mandatsträgern ein Beschluss des Hauptausschusses erforderlich, in dem die Mitfahrenden, das Ziel, der Zweck, das Datum und die Kosten der Reise anzugeben seien. Er empfehle, dem Vorschlag Herrn Krauses zu folgen und einen solchen Beschluss mit der erforderlichen Zeit vorzubereiten und in öffentlicher Sitzung zu beraten.

Zur Frage Herrn Dr. Cramers, wohin die Reise gehen solle, erläutert Herr Krause, die Projektgruppe habe mehrere Ziele in der Schweiz – u.a. Winterthur und Base – ausgesucht; auf dem Weg dorthin könnten noch andere Projekte mit Übernachtung in Deutschland angesehen werden.

Herr Ebert und Frau Meinhardt bezeichnen es als wichtig, bereits vor einem entsprechenden Beschluss („Städtebauliche Eckpunkte“) Kenntnis über vergleichbare Projekte zu haben, und befürwortet daher eine Reise auf eigene bzw. auf Fraktionskosten, wenn städtische Mittel nicht zur Verfügung ständen.

Frau Meinhardt erkundigt sich nach der Natur der im Projektfahrplan aufgeführten, am 28. April stattfindenden Sitzung des Regionale 2025-Lenkungsgremiums.

Herr Krause erläutert, es gehe dabei um die gesamte Regionale 2025, in der das Zanders-Projekt ein Teilprojekt darstelle. Im Lenkungsausschuss am 28. April werde voraussichtlich die Qualifizierung des Projekts Zanders-Areal in den A-Status thematisiert und beraten werden.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

7. **Haushaltsplanberatungen der Produktgruppe 09.015 für das Haushaltsjahr 2023**  
0114/2023

Herr Henkel bittet bis zur Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften (AFBL) am 22. März um Erläuterung des gegenüber dem Vorjahr erhöhten Ansatzes für die Grundsteuer (737.000 € in 2023 gegenüber 648.000 € im Jahr 2022). Die Frage möge an die Kämmerei weitergeleitet werden.

Es besteht Einvernehmen darüber, dass der Ausschuss zu der vorliegenden Vorlage keine Beschlussempfehlung gibt, sondern die Entscheidung dem AFBL bzw. dem Rat überlassen wird.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Vorlage zur Kenntnis.

8. **Anträge der Fraktionen**

8.1. **Antrag der FDP-Fraktion vom 12.02.2023 (eingegangen am 14.02.2023): Mehr Tempo durch externe Projektentwickler und professionelle Vermarktung bei der Konversion des Zanders-Geländes**  
0143/2023

Herr Winkelmann begründet den Antrag: Es gehe nicht darum, Kritik an der Projektgruppe zu üben; vielmehr sei nun der Zeitpunkt gekommen, mehr Personalkapazitäten in das Projekt zu involvieren und womöglich Unterprojekte zu bilden und zu bearbeiten. Dabei könne eine externe Projektsteuerung und Expertise eine wertvolle Unterstützung – auch in Bezug auf eine Vermarktungsstrategie - bieten.

Herr Stein antwortet, genau dies sei ohnehin beabsichtigt und solle in der nächsten Sitzung des Ausschuss (am 16. Mai) thematisiert werden. Die Inhalte der Ausschreibung der Projektsteuerung befänden sich derzeit in der Vorbereitung. Deshalb schlage er vor, den Antrag zu vertagen und im Mai zusammen mit der entsprechenden Vorlage zu beraten.

Herr Dr. Metten beantragt – für den Fall, dass der Antrag heute zur Abstimmung gestellt würde – eine getrennte Abstimmung der beiden Antragspunkte.

Herr Gajewski-Schneck erläutert, beide Punkte des Antrags seien aus seiner Sicht zu unpräzise, um heute darüber beschließen, und er befürworte eine Vertagung in die Sitzung im Mai.

Herr Ebert beantragt die Vertagung des Antrags in die Sitzung im Mai.

Herr Winkelmann erklärt sich damit einverstanden, und der Ausschuss fasst einvernehmlich folgenden **Beschluss**:

**Der Antrag der FDP-Fraktion wird in die Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes am 16.05.2023 vertagt.**

9. **Anfragen der Ausschussmitglieder**

Frau Meinhardt fragt nach dem Verhandlungsstand mit der Organisation „Die Zwischenmieter“.

Herr Krause erläutert, es habe bereits vor geraumer Zeit Gespräche mit den „Zwischenmietern“ wegen möglicher Zwischenvermietungen auf dem Zanders-Areal gegeben, in denen u.a. auch die Infrastruktur- und die Brandschutzproblematik angesprochen worden seien. Man stehe mit Herrn Rainer von den „Zwischenmietern“ weiterhin im Kontakt und prüfe derzeit erneut, welche Möglichkeiten und Voraussetzungen für die Zurverfügungstellung (Verpachtung) von Teilflächen und Gebäuden für Zwischennutzungen (Event, Veranstaltungen) auf dem Gelände bestünden.

Herr Buchen bittet darum, die Frage im nicht öffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Anfrage sowie die Antwort der Verwaltung zur Kenntnis.

Herr Buchen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:52 Uhr.

gez. Christian Buchen  
Vorsitzender

gez. Katrin Klaes  
Schriftführung





Stadtratsfraktion  
Bergische Mitte

6. März 2023

## Gemeinsamer Änderungsantrag

zur Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes am 07. März 2023

### TOP Ö 5: Nutzungsverteilung und Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes beschließt, der weiteren Entwicklung des Zanders-Areals das Leitbild eines „urbanen Gebietes“ zugrunde zu legen und somit ein neues gemischt genutztes Stadtquartier zu schaffen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, der Entwicklung des Stadtquartiers für einen Zeithorizont von 20 - 25 Jahren folgenden Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal plus/minus einer Schwankungsbreite von 10% beim Wohn- bzw. Gewerbeanteil als Zielgröße zugrunde zu legen:
  - a. Die Variante 3 „gleiche Personenanzahl Wohnen und Gewerbe“ bildet mit den errechneten Flächenbedarfen (benötigte Bruttogeschossflächen) für Wohnen, Arbeiten, Soziale Infrastruktur und Stellplätze sowie den in der Sachdarstellung der Vorlage beschriebenen und der Variantenberechnung zugrunde liegenden Gedanken und Annahmen die Basis.
  - b. Die in Variante 3 angenommene Anzahl Wohneinheiten wird durch die Planung von zwei höheren Solitäre Gebäuden auf dem Zanders-Gelände (mit dem Fokus auf Wohnnutzung) um rund 115 Wohneinheiten erhöht.
  - c. Der Stellplatzschlüssel Wohnen wird zu Projektbeginn mit 0,75 angenommen und die zu planenden Mobilitätshubs werden dementsprechend ausgerichtet. Die Mobilitätshubs sind so zu gestalten, dass aufgrund eines sich ggf. veränderten Mobilitätsverhaltens der Stellplatzschlüssel während der Projektlaufzeit auch auf 0,5 verringert und die hierfür verwendeten Flächen nachträglich auch einer anderen Nutzung (Wohnen bzw. Arbeiten) zugeführt werden können.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der unter 2. beschlossenen „Erweiterten Variante 3“ eine blockbezogene Verräumlichung von Nutzungen zu erstellen und zur Sitzung des Ausschusses am 16.05.2023 eine Vorlage zur „städtebaulichen Konzeption“ (Nutzung, Typologie, Höhenentwicklung, bauliche Dichte) zu erarbeiten.



Stadtratsfraktion  
Bergische Mitte

---

für die CDU-Fraktion

---

für die Bündnis 90/  
die Grünen-Fraktion

---

für die SPD-Fraktion

---

für die FDP-Fraktion

---

für die Bergische Mitte-  
Fraktion

## FWG-Fraktion im Rat der Stadt Bergisch Gladbach

Änderungsantrag für die Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes am 7. März 2023

Tischvorlage

Der Antrag der Fraktionen CDU, Bündnis 90/Grüne, SPD, FDP, Bergische Mitte wird wie folgt geändert:

1. Ziffer 2: Die Verwaltung wird beauftragt, der Entwicklung des Stadtquartiers für einen Zeithorizont von **bis zu 15 Jahren** folgenden Nutzungsmix auf dem Zanders-Areal plus/minus einer Schwankungsbreite von 10% beim Wohn- bzw. Gewerbeanteil als Zielgröße zugrunde zu legen.
2. Ziffer 2a: Die **Vorzugsvariante** bildet mit den errechneten Flächenbedarfen (benötigte Bruttogeschossflächen) für Wohnen, Arbeiten, Soziale Infrastruktur und Stellplätze sowie den in der Sachdarstellung der Vorlage beschriebenen und der Variantenberechnung zugrunde liegenden Gedanken und Annahmen die Basis.
3. Ziffer 2b: Die in der **Vorzugsvariante** angenommene Anzahl Wohneinheiten wird durch die Planung von zwei höheren Solitäre Gebäuden auf dem Zanders-Gelände (mit dem Fokus auf Wohnnutzung) um rund 115 Wohneinheiten erhöht.
4. Ziffer 2c:  
unverändert
5. Ziffer 3  
Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der **unter 2. beschlossenen Vorgehensweise** eine blockbezogene Verräumlichung von Nutzungen zu erstellen und zur Sitzung des Ausschusses am 16.05.2023 eine Vorlage zur „städtebaulichen Konzeption“ (Nutzung, Typologie, Höhenentwicklung, bauliche Dichte) zu erarbeiten. **Dazu ist ein beschränkter städtebaulicher Wettbewerb innerhalb eines Jahres auszuloben (entsprechend HOAI Anlage 9 Abs. 2 Buchstaben a und b).**

